



DANMARKS
ALMENE
BOLIGER



BL-ANALYSE • AUGUST 2023

UngdomsboligRapporten 2023

UngdomsboligRapporten 2023

I dette års udgave af ungdomsboligrapporten fokuserer vi på de førsteårsstuderendes muligheder for at få en betalelig bolig i København. Rapporten omhandler udelukkende studerende på videregående uddannelser.

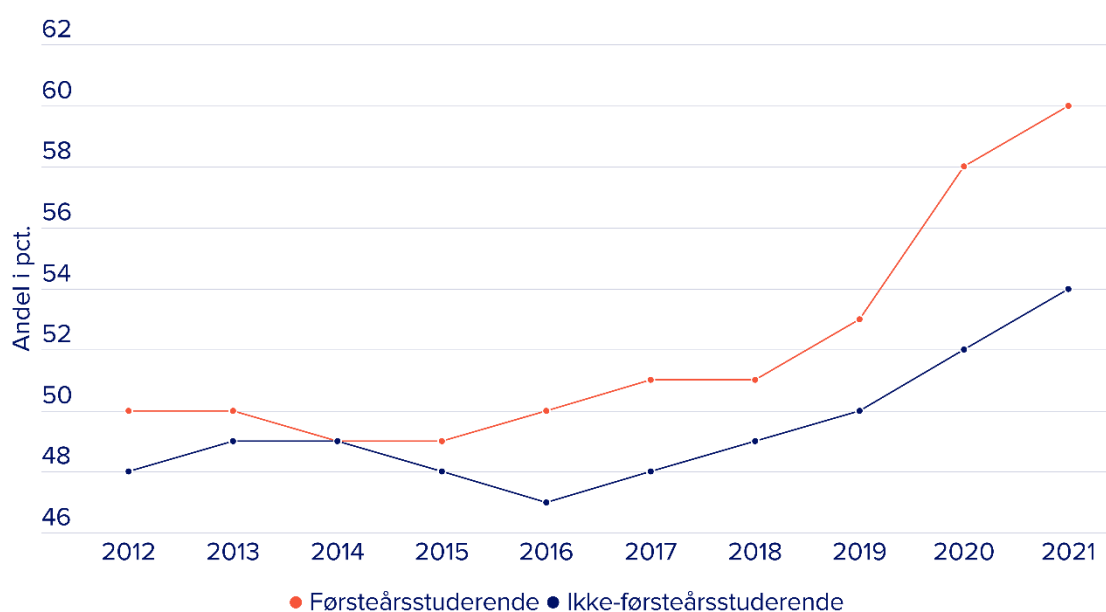
Hovedkonklusioner

- Andelen af studerende, der bor i en privat udlejningsbolig i København og Frederiksberg, er steget fra 49 pct. i 2012 til 55 pct. i 2021.
- Stigningen er særligt stor blandt førsteårsstuderende: I 2012 boede halvdelen af førsteårsstuderende i en privat udlejningsbolig, i 2021 er det tre ud af fem.
- Samtidig med at flere studerende bor i private udlejningsboliger, er huslejen for disse boliger for førsteårsstuderende i gennemsnit steget fra 3.150 kr. til 4.300 kr. pr. person i perioden 2016-2021. Det svarer til en stigning på 37 pct. på fem år.
- Boligbyrden for førsteårsstuderende i private udlejningsboliger er 45 pct., hvilket betyder, at næsten halvdelen af deres indkomst går til huslejen.
- En almen ungdomsbolig har en gennemsnitlig husleje pr. person på 3.100 kr. i 2021. Det er således væsentligt dyrere at leje privat i byen end at bo i en almen ungdomsbolig.
- Huslestigninger i private udlejningsboliger svarer til, at førsteårsstuderende betaler 1.450 kr. pr. kvm i husleje pr. år. Huslejen i almene ungdomsboliger er 1.050 kr. pr. kvm pr. år.
- De seneste års inflation forventes at have øget huslejeomkostninger yderligere. Huslejen i almene ungdomsboliger i hovedstaden er dog i gennemsnittet kun steget med 2,1 pct. pr. år i løbet af de sidste to år.
- I dag er der 13 studerende på videregående uddannelser for hver almen ungdomsbolig i Københavns og Frederiksberg Kommune, hvilket gør det svært for studerende at få en betalelig lejebolig i byen. Til sammenligning er forholdet mellem antallet af studerende på videregående uddannelser og antallet af almene ungdomsboliger 4:1 i Storkøbenhavn og i øvrige kommuner.
- De almene ungdomsboliger er et billigt alternativ til private lejeboliger, særligt for de førsteårsstuderende, som er yngre og i mindre grad har studiejob ved siden af studiet. Det kræver dog opførelse af flere almene ungdomsboliger, hvis flere studerende skal have adgang til dem.

De nye studerende bor i højere grad til leje privat i København

Andelen af studerende på videregående uddannelser, der bor til leje privat i København og Frederiksberg, er steget fra 49 til 55 pct. over perioden 2012-2021, se BL (2022).¹ Stigningen har dog været størst for de førsteårsstuderende, særligt fra 2016-2021, hvor andelen er vokset fra 50 til 60 pct, jf. Figur 1.²

Figur 1. En stigende andel af studerende i København bor i privat lejebolig



Note: Figuren viser andelen af udeboende studerende mellem 17 og 34 år, der læser på en videregående uddannelse, og bor i en privat lejebolig i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Studerende er opgjort pr. 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Se Boks 1 for yderligere detaljer. Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

I samme periode er andelen af førsteårsstuderende, der bor til leje alment, faldet fra 10 til 8 pct, mens den for ikke-førsteårsstuderende studerende har været nogenlunde konstant omkring de 10 pct.³ Det er således knap hver tiende studerende i København, der bor alment, og 1 ud af 25, der bor i en almen ungdomsbolig. Dette skyldes, at der er forholdsvis få almene ungdomsboliger i København ift. antallet af studerende på videregående uddannelser.⁴ Helt konkret er der i dag 13 studerende pr. almen ungdomsbolig i Københavns og Frederiksberg Kommuner. I Storkøbenhavn og i resten af landet er forholdet mellem antallet af studerende og antallet af almene ungdomsboliger omkring 4:1, jf. Figur 2.

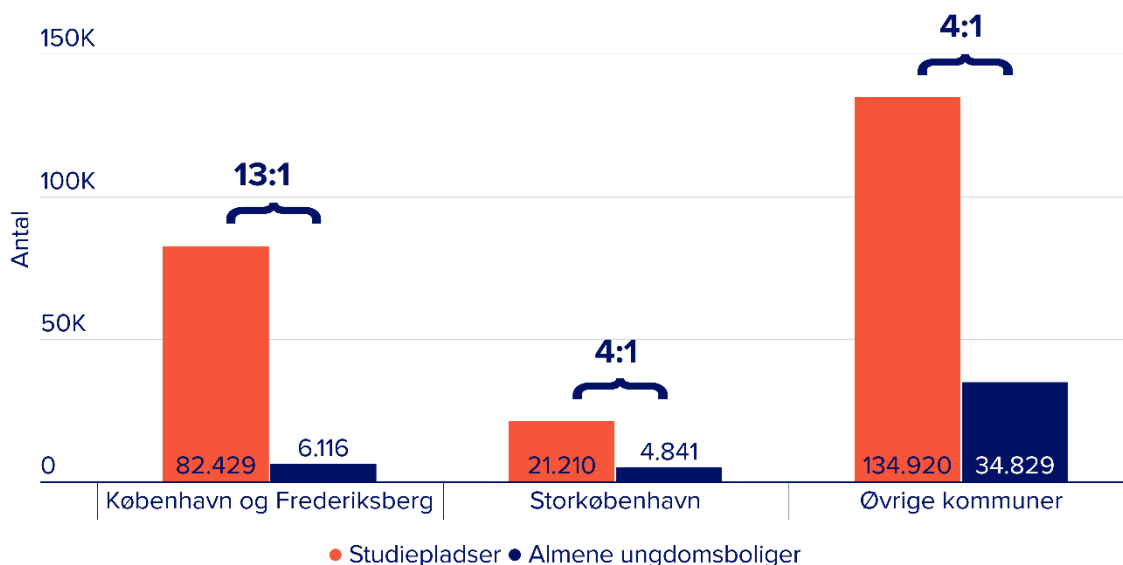
¹ BL (2022). Ungdomsboligrapporten 2022. <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2022/8/ungdomsboligrapporten-2022/>.

² Data for 2022 er ikke tilgængelige pga. fejl i BBR.

³ Se Figur 5 i bilag. Førsteårsstuderende bor også oftere hjemme hos deres forældre og i en delebolig sammenlignet med ikke-førsteårsstuderende, se Figur 6 i bilag.

⁴ Videregående uddannelser omfatter korte, mellemlange, bachelor eller lange videregående uddannelser (dog ikke foskeruddannelser). Eksempelvis uddannelser til sygeplejerske, byggetekniker, politibetjent, læge, datamatiker osv.

Figur 2. Relativt få almene ungdomsboliger i København og Frederiksberg



Note: Figuren viser antallet af studerende mellem 17 og 34 år (inkl. hjemmeboende) på videregående uddannelser, der ligger i de pågældende kommuner. Antallet af studerende er pr. 1. oktober 2022, mens antallet af almene ungdomsboliger er pr. juli 2023.

Kilde: Statistikbanken (UDDAKT11) samt Landsbyggefondens Stamdata.

Forholdet mellem antallet af studerende og antallet af ungdomsboliger i hhv. hovedstaden og resten af landet indikerer, at der er et ret lille udbud af almene ungdomsboliger i København ift. antallet af studerende. Hertil benyttes almene ungdomsboliger også af unge på gymnasiale og erhvervsfaglige uddannelser, hvorfor behovet for almene ungdomsboliger er endnu større, end hvis man kun tager udgangspunkt i de studerende på videregående uddannelser. Det er samfundsmæssigt vigtigt, at de studerende har en nem adgang til betalelige boliger tæt på deres uddannelsesinstitutioner, da der er en sammenhæng mellem længere transporttid og højere grad af boligbetryk samt risikoen for frafald på studie, jf. Styrelsen for Forskning og Uddannelse (2018) og EVA (2019).⁵ Transportafstanden fra bopæl til studiested påvirker ligeledes elevernes sociale og faglige præstation, jf. DSK (2021).⁶

⁵ Styrelsen for Forskning og Uddannelse (2018). Frafall og studieskift.

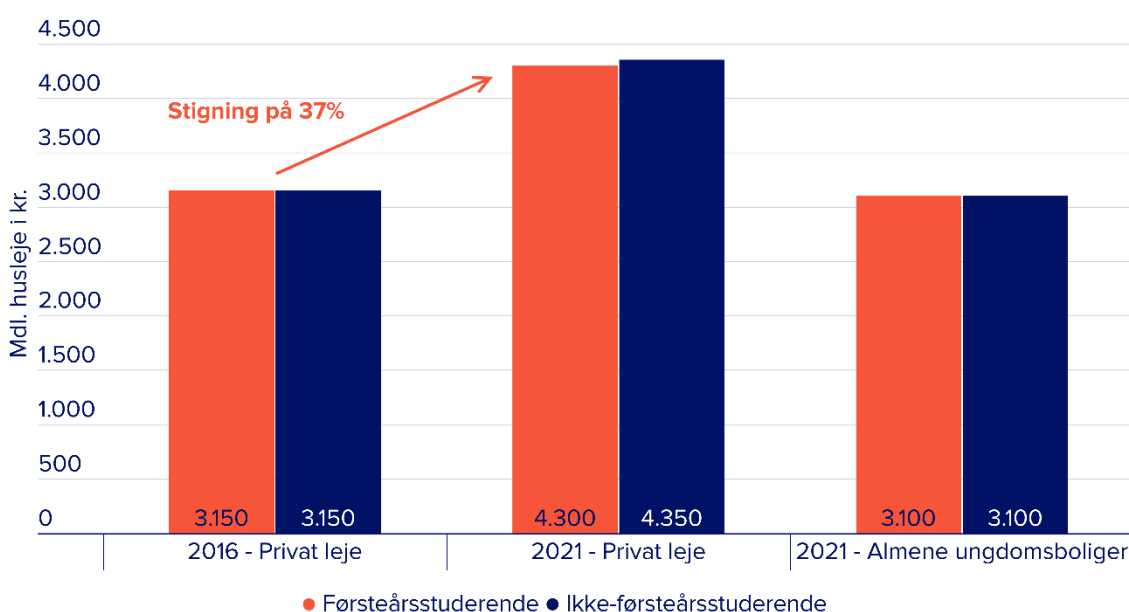
<https://legacy.altinet.dk/misc/Frafald%20og%20studieskift.pdf>; EVA (2019). Studerendes boligsituation og frafall – Boligsituationens betydning for frafall på de videregående uddannelser. <https://www.eva.dk/sites/eva/files/2019-04/Studerendes%20boligsituation%20og%20fracfald.pdf>.

⁶ DSK (2021). DSK's boligundersøgelse 2021. <https://via.ritzau.dk/data/attachments/00580/6eed8ad2-4032-4bcb-a406-8dc3a1a1fdd3.pdf>

Det er blevet væsentligt dyrere at leje privat i København

Samtidig med at andelen af studerende, der bor privat til leje, har været stigende, er huslejen i den private lejesektor i København og på Frederiksberg også steget markant. For førsteårsstuderende er den gennemsnitlige husleje i løbende priser steget fra 3.150 kr. til 4.300 kr. pr. person pr. måned blot i perioden fra 2016 til 2021, svarende til en stigning på 37 pct., jf. Figur 3. Ikke-førsteårsstuderende har oplevet omtrent samme udvikling. Samtidigt ligger huslejen i almene ungdomsboliger på ca. 3.100 kr. pr. person pr. måned i 2021. Det svarer til, at huslejen i en privat lejebolig er omkring 40 pct. højere end i en almen ungdomsbolig.⁷

Figur 3. Stigningen i husleje for studerende i private lejeboliger i København og Frederiksberg



Note: Figuren viser den gennemsnitlige månedlige husleje pr. kvm pr. person i løbende priser for udeboende studerende mellem 17-34 år på videregående uddannelser, der bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Der er kun valgt studerende, der bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger. Studerende er opgjort pr. 1. oktober året før opgørelsesåret og er betinget på fortsat at være studerende 1. oktober i opgørelsesåret. De private og almene huslejer samt boligstørrelse er primo opgørelsesåret. Se Boks 1 for yderligere detaljer.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

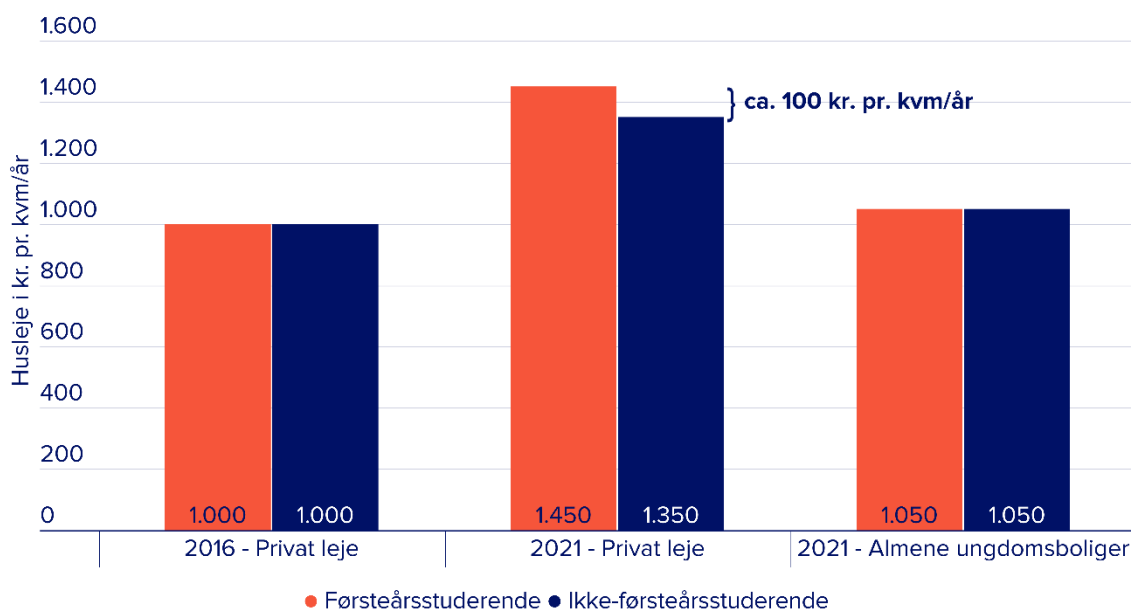
Selvom huslejen er omtrent den samme for førsteårs- og ikke-førsteårsstuderende i en privat lejebolig, bor de førsteårsstuderende gennemsnitligt på knap 2 kvadratmeter mindre end ikke-førsteårsstuderende. De førsteårsstuderende bor på 37 kvadratmeter pr. studerende, mens de ikke-førsteårsstuderende bor på 39 kvadratmeter pr. studerende. Dem, der bor i almene ungdomsboliger, bor på ca. 35 kvadratmeter pr. studerende, se evt. Figur 7 i bilag.⁸

⁷ Vi har endnu ikke de nye registerdata, der giver os mulighed for at følge med huslejeudvikling for førsteårs- og ikke-førsteårsstuderende, der bor i den private og den almene lejesektor, efter at der er sket prisstigninger i løbet af 2022. Den gennemsnitlige husleje i almene ungdomsboliger i Region Hovedstaden er dog steget med 2,1 pct. pr. år siden 2021, hvilket er væsentligt lavere end inflationen.

⁸ Hertil er boligstørrelsen for førsteårsstuderende faldet med ca. 0,5 kvm i perioden 2016-2021, jf. Figur 7 i bilag.

Stigningen i private huslejer har udtrykt sig i en stigning i, hvad de studerende betaler i husleje pr. kvadratmeter, jf. Figur 4.⁹ Det gælder særligt de førsteårsstuderende, som bor på et mindre areal. I 2016 var den gennemsnitlige husleje pr. kvadratmeter omtrent ens for førsteårs- og ikke-førsteårsstuderende, mens førsteårsstuderende i 2021 betaler knap 100 kr. mere pr. kvadratmeter om året. Almene ungdomsboliger har en markant lavere husleje pr. kvadratmeter end private udlejningsboliger på trods af et mindre boligareal, jf. Figur 4.

Figur 4 Førsteårsstuderende betaler mere per. kvadratmeter i privat lejebolig



Note: Figuren viser den gennemsnitlige månedlige husleje pr. kvm i løbende priser for udeboende studerende mellem 17-34 år på videregående uddannelser, der bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Der er kun valgt studerende, der bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger. Studerende er opgjort pr. 1. oktober året før opgørelsesåret og er betinget på at fortsat være studerende 1. oktober i opgørelsesåret. De private og almene huslejer samt boligstørrelse er primo opgørelsesåret. Se Boks 1 for yderligere detaljer.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Stigningen i husleje for studerende, der bor privat til leje i København eller på Frederiksberg, er ikke blevet modsvaret af stigningen i deres indkomst, som typisk vil bestå af SU og løn fra studiejob. Dette forklares ved, at stigningen i husleje i private lejeboliger har været væsentligt kraftigere end prisindeksering af SU samt lønudvikling i de tilsvarende år.¹⁰ Dette har medført, at boligbyrden i private lejeboliger er steget fra 37 til 45 pct. for de førsteårsstuderende og fra 34 til 40 pct. for de ikke-førsteårsstuderende i perioden 2016-2021, se evt. Figur 8 i bilag.¹¹ Det svarer til, at de førsteårsstuderende, som i dag bor til leje privat, i gennemsnit betaler næsten halvdelen af deres disponible indkomst i husleje.

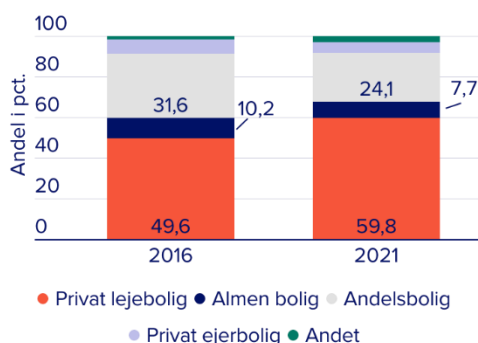
⁹ Vi kan identificere i sammenkørsel af BBR og EJER-registre, at ca. 30 pct. af udeboende studerende i København og på Frederiksberg, der bor til leje, bor i et forældre-køb i 2021. For knap en tredjedel af studerende, der bor til leje alene eller med andre studerende, findes der huslejeoplysninger, fordi de har søgt boligstøtte. Her ses det, at den gns. kvm-husleje i et forældre-køb er 1.326 kr. pr. kvm i sammenligning med 1.484 kr. pr. kvm i andre lejeboliger i 2021. Forældre-køb forventes således at trække huslejeniveauet i den private sektor ned, så vi får et konservativt estimat for huslejeniveauet for de studerende i den private lejesektor. Der er dog en stor usikkerhed ift. kvaliteten af disse data, hvorfor resultaterne ikke præsenteres i hovedanalysen.

¹⁰ SU-satsen er således steget fra 5.941 kr. til 6.321 kr. i 2016-2021, som svarer til en stigning på 6,4 pct. i hele perioden, jf. egne beregninger på baggrund af SU-satser fra Uddannelses- og Forskningsstyrelsen. Den gennemsnitlige stigning i lønindeks har været på 10,2 pct. i samme periode, jf. egne beregninger på baggrund af Statistikbanken\SBLON1. Særligt de førsteårsstuderende i København og på Frederiksberg er afhængige af overførsler, da færre af dem har et studiejob – 29 pct., til sammenligning med 38 pct. for de ikke-førsteårsstuderende i 2021, jf. egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

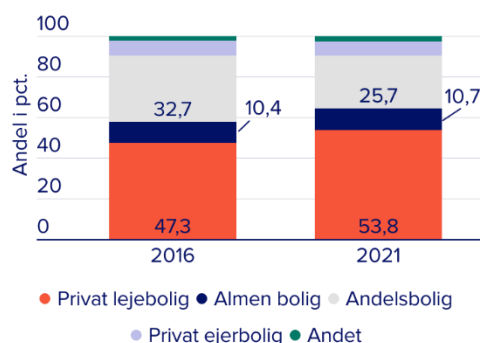
¹¹ Boligbyrden for studerende i almene ungdomsboliger ligger på godt 30 pct., jf. egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata. Det er væsentligt under boligbyrden i den private lejesektor.

Figur 5. Studerendes boligtype i København og på Frederiksberg

a) Førsteårsstuderende



b) Ikke-førsteårsstuderende

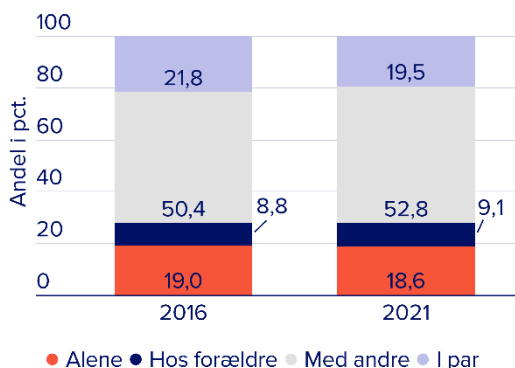


Note: Figuren viser fordeling på boligtype for udeboende studerende mellem 17 og 34 år, der læser på en videregående uddannelse og bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Studerende er opgjort pr. 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Se Boks 1 for yderligere detaljer.

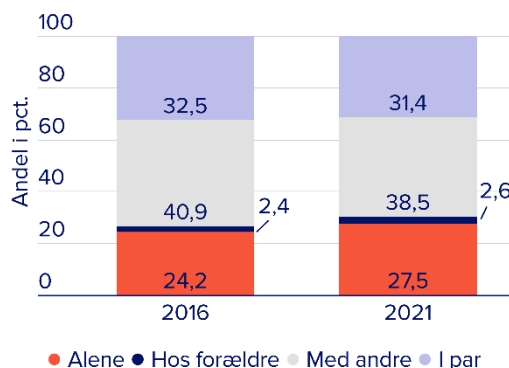
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Figur 6. Studerendes boform i København og på Frederiksberg

a) Førsteårsstuderende



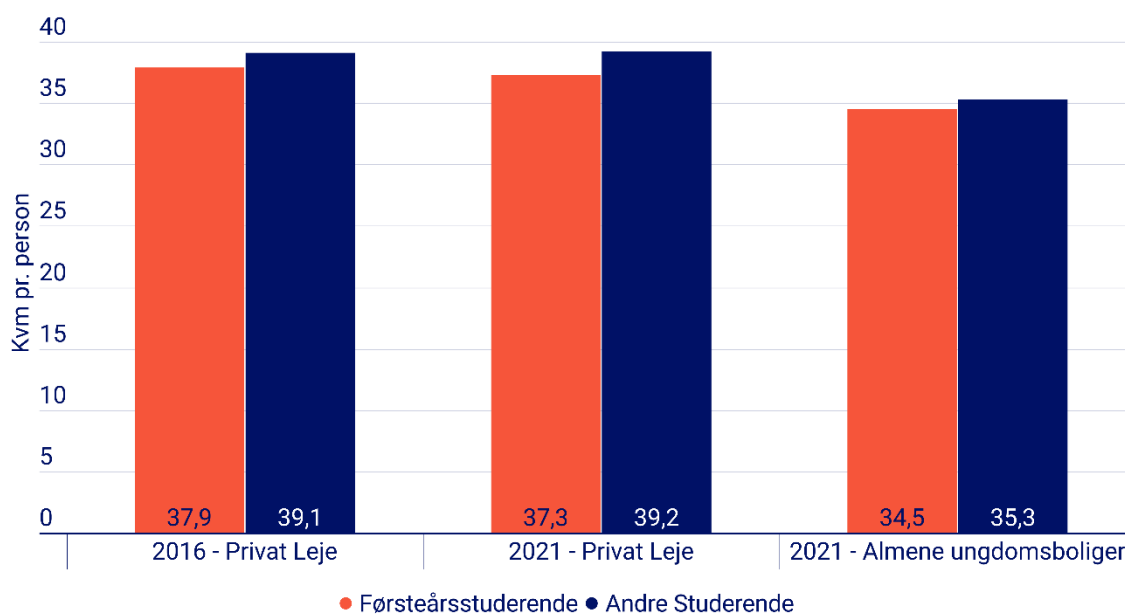
b) Ikke-førsteårsstuderende



Note: Figuren viser fordeling på boform for udeboende studerende mellem 17 og 34 år, der læser på en videregående uddannelse og bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Studerende er opgjort pr. 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Se Boks 1 for yderligere detaljer.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

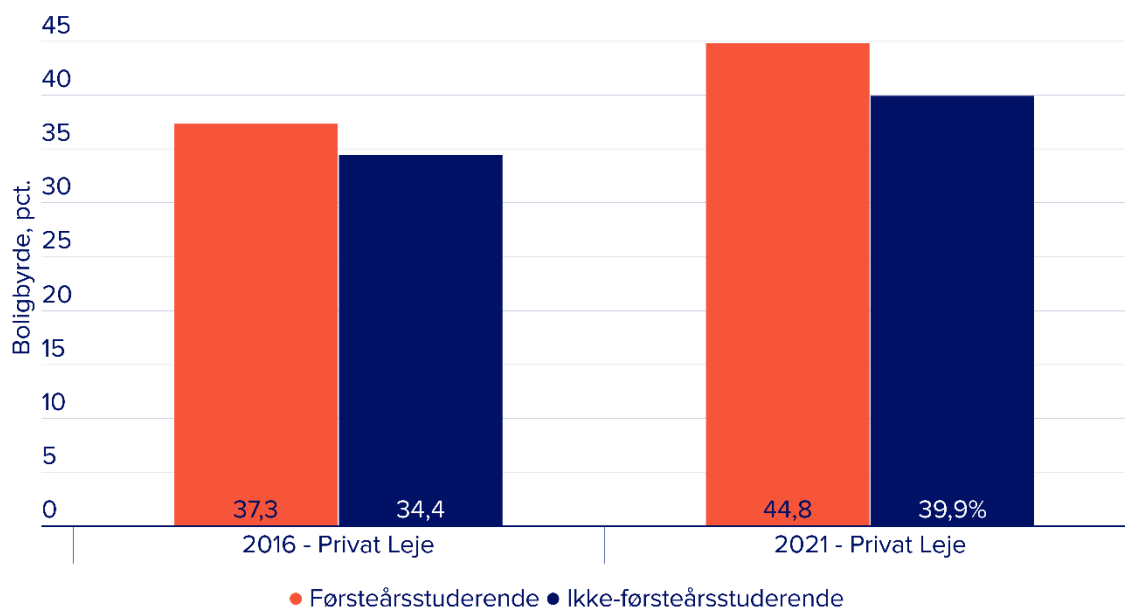
Figur 7. Gennemsnitlig boligstørrelse pr. studerende i København og på Frederiksberg



Note: Figuren viser den gennemsnitlige boligstørrelse pr. person for udeboende studerende mellem 17 og 34 år, der læser på en videregående uddannelse og bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Der er kun valgt studerende, der bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger. Studerende er opgjort pr. 1. oktober året før opgørelsesåret og er betinget på fortsat at være studerende 1. oktober i opgørelsesåret. De private og almene huslejer samt boligstørrelse er opgjort primo opgørelsesåret. Se Boks 1 for yderligere detaljer.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Figur 8. Boligbyrden for studerende i privat lejebolig i København og på Frederiksberg



Note: Figuren viser den gennemsnitlige boligbyrde for udeboende studerende mellem 17 og 34 år, der læser på en videregående uddannelse og bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Der er kun valgt studerende, der bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger. Studerende er opgjort pr. 1. oktober året før opgørelsesåret og er betinget på fortsat at være studerende 1. oktober i opgørelsesåret. De private og almene huslejer samt boligstørrelse er opgjort primo opgørelsesåret. Indkomsten er for hele opgørelsesåret. Husstande og individer med en boligbyrde under 0 pct. og over 100 pct. er ekskluderet fra beregningen. Se Boks 1 for yderligere detaljer.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Boks 1. Definitioner og afgrænsninger

Studerende

Analysen er baseret på 17-34-årige udeboende studerende, der 1. oktober året før opgørelsetidspunktet er indmeldt på en kort, mellemlang, bachelor eller lang videregående uddannelse jf. UDDA-registret. Erhvervsfaglige uddannelser er dermed ikke medtaget i definitionen af studerende, ligesom forskere og ph.d.-studerende heller ikke er medtaget. I opdeling af studerende i hhv. førsteårs- og ikke-førsteårsstuderende benyttes KOTRE- og UDDA-registre. De førsteårsstuderende er defineret som studerende, der er påbegyndt deres allerførste videregående uddannelse, og som ikke har afsluttet/droppet ud af en anden videregående uddannelse forinden.

Boligformer

I analysen anvendes BBR-registret til opgørelser fordelt på boligformer samt til oplysninger om boligenhedernes samlede areal. En adresseliste fra Indenrigs- og Boligministeriet for de almene boliger anvendes til at identificere almene boliger samt om hvorvidt de studerende bor til leje i almene ungdomsboliger (og ikke fx i familieboliger).

Beboersammensætning

I beregninger af husleje og boligbyrder er der yderligere afgrænset til de husstande, hvor der *kun* bor studerende på videregående uddannelser. Dette omfatter husstande med studerende, der bor alene, samt studerende, der deler bolig med andre studerende. Dvs. at husstande, hvor der er registreret andre end 17-34-årige studerende på videregående uddannelser, ikke medtages i beregningerne. Dette gøres for at sikre, at der ikke indgår indkomst for personer med fx fuldtidsjob eller overførselsindkomst i disse beregninger.

Geografi

Analysen har et specifikt fokus på Københavns og Frederiksberg Kommune. Hertil er Storkøbenhavn defineret som Tårnby, Dragør, kommunerne i landsdelen Københavns omegn samt Roskilde Kommune. Øvrige kommuner dækker over landets resterende kommuner.

Studiejob

Studerende med studiejob er defineret som studerende, der har arbejdet mindst 8 og maksimalt 30 timer ugentligt. Beskæftigelsesgrad måles i marts måned, dvs. fem måneder efter man fremgår som studerende i UDDA-registret i ultimo september. Det betyder, at en arbejdsuge på 8 timer svarer til 34,67 timer månedligt og 30 timer svarer til 130 timer månedligt. I analysen medtages kun studerende, som er fuldt skattepligtige. Definitionen af studiejob er baseret på beskæftigelsesgraden fra forløbsdatabasen DREAM.

Ikke alle studiejobs vil passe ind i ovenstående definition, da nogle jobs er forbundet med flere eller færre timer om ugen, mens andre kan være med ansættelse i kortere perioder, fx i løbet af de større ferier el.lign. Nogle studerende vælger jobs, der er relevante for deres studie, mens andre ikke på samme måde har mulighed for at kombinere studiet med deres job.

Boks 2. Beregning af boligbyrder

Boligbyrden er et udtryk for, hvor stor en husleje den studerende har i forhold til sin disponible indkomst, og beregnes pr. studerende, hvorfor huslejen, den disponible indkomst og rådighedsbeløb også udregnes pr. studerende. Boligbyrden beregnes for boliger, hvor der udelukkende bor studerende. Hertil betinges det på de husstande, hvor studerende er i uddannelse og er skattepligtige i hele året – for at sikre, at der i beregningen af boligbyrden ikke indgår personer med almindelig erhvervs- eller overførselsindkomst (undtaget SU). Husstande og individer med en boligbyrde under 0 pct. og over 100 pct. er ekskluderet fra beregningen.

Huslejestatistikken for de private lejeboliger estimeres på baggrund af oplysninger om husleje i boligstøtte-registret (BOST) for rene beboelsesejendomme med mindst tre lejligheder. Kvadratmeterhuslejen for de private lejeboliger er en beregnet størrelse, som ikke med sikkerhed afspejler den reelle huslejeudvikling. Det skyldes, at datagrundlaget for de private lejeboliger er et begrænset udsnit af den samlede boligmasse, så den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje anslås ud fra en antagelse om ensartede kvadratmeterhuslejer inden for en given bygning. Derfor er det ikke nødvendigvis retvisende at sammenligne huslejeniveauer mellem kommuner med væsentligt forskellige sammensætninger af boligmassen. Denne metode tillader at estimere husleje for ca. 70 pct. af private lejeboliger, hvor der kun bor studerende på videregående uddannelser.

Husleje for almene ungdomsboliger er hentet fra Landsbyggefondens huslejeregister. Dette register bygger på indberetninger fra almene boligorganisationer af husleje i de enkelte almene boliger. For almene boliger, hvor forbrug af vand, el og/eller varme er inkluderet i huslejen, er der foretaget en rensning af den månedlige husleje, så både private og almene huslejer brugt i analysen er ekskl. forbrug. Landsbyggefondens register dækker 88 pct. af alle almene ungdomsboliger i 2021: <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/huslejestatistik/huslejestatistik-2021/>.